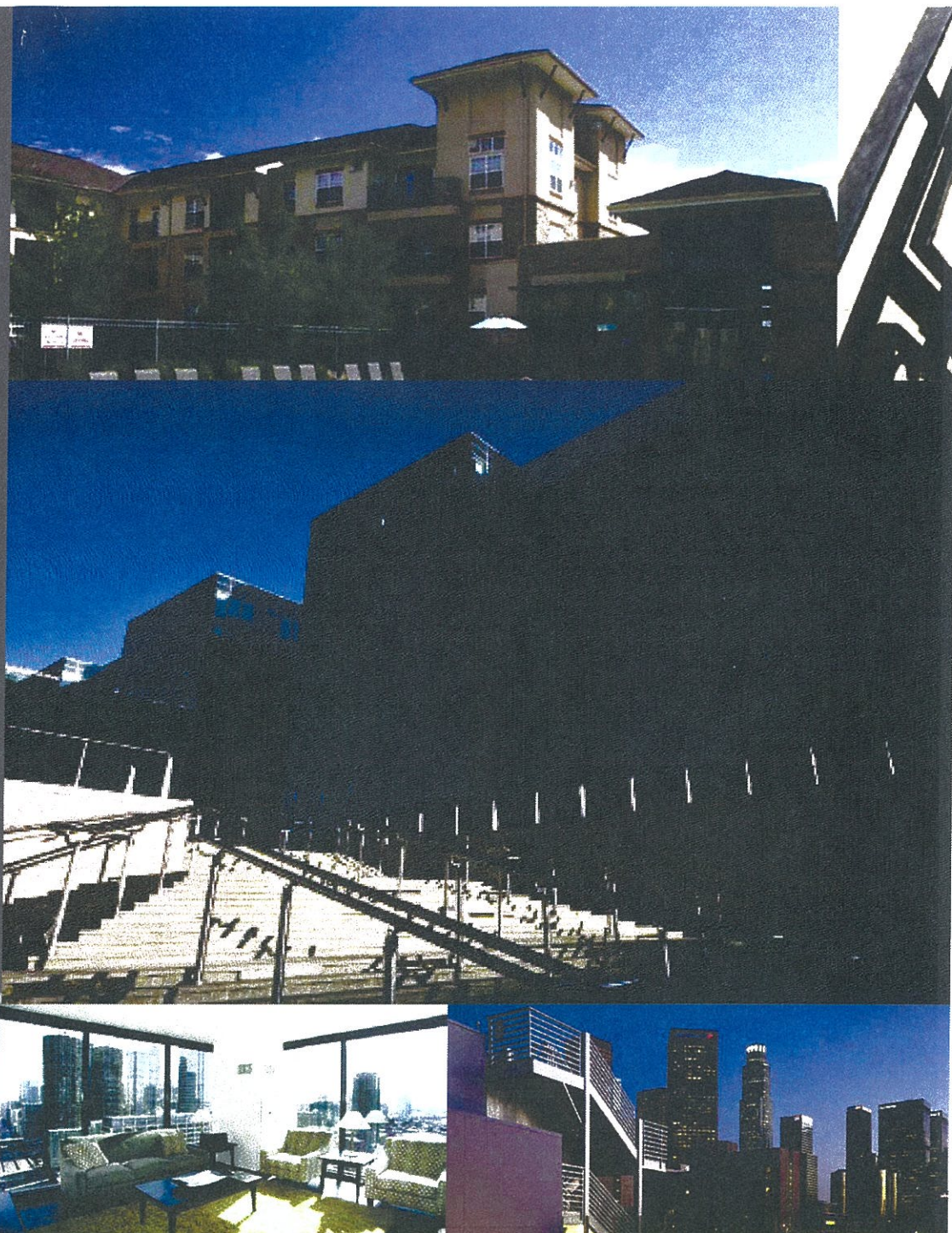


ATP REP II Årsrapport 2014



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 4. februar 2015



Jørgen Søndergaard, Dirigent

ATP Real Estate Partners II K/S
CVR-nr: 33 38 89 77

Årsrapport for perioden
1. januar 2014 – 31. december 2014
(1. regnskabsår)



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal	4
--------------------	---

Ledelsens beretning for 2014

Ledelsens beretning for 2014	5
------------------------------	---

Påtegning og erklæringer

Ledelsespåtegning	9
Intern revisions erklæringer	10
Den uafhængige revisors erklæringer	11

Årsrapport

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	14
Balance pr. 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18
Porteføljeoversigt	22

Selskabsoplysninger

ATP Real Estate Partners II K/S (ATP REP II)
Gothersgade 49, 1th.
1123 København K

Telefon: 33 36 61 61
Telefax: 33 36 61 62

Hjemmeside: www.atp-realestate.dk
E-mail: info@atp-realestate.dk

CVR-nr.: 33 38 89 77
Stiftet: 21. december 2010
Hjemsted: Københavns Kommune

Bestyrelse

Henrik Gade Jepsen (formand)
Fredrik Martinsson

Direktion

Michael Nielsen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ejerforhold

ATP ejer 99,985% af selskabet

Komplementar

ATP REP GP II K/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 4. februar 2015

Hoved- og nøgletal

mio. kr.	2014	2013	2012	2011
Resultatopgørelse:				
Resultat af investeringsvirksomhed	90,2	116,0	68,4	34,1
Resultat af ordinær primær drift	88,4	112,9	64,2	29,0
Resultat af finansielle poster	0,0	0,0	0,0	0,2
Årets resultat	88,4	112,9	64,2	29,2
Balance:				
Balancesum	1.108,0	1.008,3	862,9	715,7
Egenkapital	1.080,3	1.004,6	858,0	690,4
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	15,6	-35,6	-102,3	-656,2
Finansieringsaktivitet	-12,7	33,8	103,4	661,2
Medarbejdere:				
Gennemsnitlig antal heltidsansatte medarbejdere samlet for ATP Real Estate Partners I K/S og ATP Real Estate Partners II K/S.	0	7	7	8
Nøgletal i % siden etablering:				
Total Value to Paid In	1,26x	1,22x	1,11x	1,04x
Distributed to Paid In	0,31x	0,15x	0,09x	0,02x
IRR	9,80%	10,14%	9,37%	6,82%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens beretning for 2014

Højdepunkter for året

- Årets resultat blev 88 mio. kr. svarende til et afkast på 8,7%
- Det positive afkast kan henføres til en generel positiv udvikling primært i USA.
- I årets løb har investorerne indskudt 202 mio. kr., hvilket bringer de samlede indskud fra investorerne op på 1.146 mio. kr.
- Selskabet tilbagebetalte i året 215 mio. kr. til investorerne og har herefter i alt udloddet 360 mio. kr., hvilket svarer til 31,4% af de foretagne indskud.
- I årets løb er der indbetalt i alt 147 mio. kr. til ejendomsfondene af de afgivne investeringstilsagn (2013: 84 mio. kr.).

Markedsudvikling

De positive tendenser fra 2013 på ejendomsmarkedene i Europa og USA er fortsat i 2014. Det har medført yderligere interesse for investeringsejendomme med lav risiko og stabile cash flows og som konsekvens heraf også fortsat faldende afkastkrav med stigende prissætning til følge.

Igenem 2014 har den generelle økonomiske udvikling med lav vækst i Europa og offentlige budgetunderskud i specielt Sydeuropa fortsat præget udviklingen på ejendomsmarkedene. Størst interesse for fast ejendom er set i de stærkeste Europæiske økonomier, hvor de bedste ejendomme er handlet til meget aggressive afkastkrav. I Sydeuropa er mere risikovillige investorer fortsat dominerende, om end mere langsigtede investorer også begynder at vende tilbage. Den samlede transaktionsvolumen i Europa er tilbage på et normaliseret niveau som før finanskrisen.

I USA har ejendomsmarkedene i 2014 været præget af betydelig transaktionsaktivitet. Fokus har primært været på ejendomme med lav risikoprofil og sikre cash flow. Investorernes søgen efter afkast har dog betydet, at også investeringsejendomme med højere risiko ser øget interesse fra institutionelle investorer. Den samlede transaktionsvolumen i USA svarer til årene før finanskrisen, som var på et højt niveau.

ATP REP er fortsat af den opfattelse, at investeringsresultatet for fast ejendom er afhængigt af lokale forhold. Derfor vurderes 2014 også at være præget af betydelige forskelle imellem Europas økonomier. Ligeledes er det amerikanske ejendomsmarked også fragmenteret med stærkere vækst og positiv udvikling i og omkring metropolerne sammenlignet med mere sekundære ejendomsmarkeder, hvor den generelle økonomiske udvikling er svagere.

Hovedaktivitet

ATP REP II's formål er at identificere og investere i unoterede ejendomsfonde og joint ventures i Europa og USA. Selskabet kan også yde lån til sådanne ejendomsfonde. Målet er at opbygge en diversificeret portefølje af unoterede ejendomsinvesteringer, som genererer løbende driftsindtægter fra udlejning af ejendomme og kapitalgevinster ved realisation af ejendomme.

Investering via fond-af-fonde, som ATP REP II, er meget langsigtet. ATP REP II har afgivet samtlige investeringstilsagn til fonde i løbet af 2011. Fra tidspunktet for modtagelse af et investeringstilsagn har en såkaldt closed ended fond typisk en periode på 3-5 år til at finde egnede investeringsejendomme.

Ejendommene forventes afhændet efter 3-7 års ejerskab. Open ended fonde derimod har ikke nogen defineret ejerskabsperiode. Exit fra disse fonde sker enten ved at investor anmoder om at blive indløst eller ved at handle ejerandele i en privat aftale.

Tidsrummet fra ATP REP II's etablering indtil afviklingen af den sidste investering forventes at strække sig over 10-12 år. ATP REP II er 4 år inde i dette forløb.

Under hensyntagen til den fastlagte investeringsstrategi er det selskabets målsætning at opnå et afkast (IRR) på ikke under 7% p.a. over en tidshorizont på 12 år.

Selskabets har siden 1. januar 2014 ingen ansatte, og alle investeringsbeslutninger og den tilhørende administration varetages fra denne dato af ATP Ejendomme A/S. De tidligere ansættelsesforhold er overført til ATP Ejendomme A/S og denne enhed leverer herefter managementydelser til Selskabet og er lægges med et managementhonorar. Overførslen af ansættelsesforhold medfører i øvrigt ikke ændringer til Selskabets aktiviteter. ATP Ejendomme A/S forestår også monitorering af ATP's øvrige investeringer i ejendomsfonde, som udover ATP REP II udgør yderligere 28 investeringer. Den samlede markedsværdi af alle ATP's investeringer i ejendomsfonde er 10,9 mia. kr.

Investeringsaktivitet

Den grundlæggende investeringsfilosofi har været at opbygge en diversificeret portefølje af ejendomsfonde, der hver især vurderes at have de bedste kvaliteter indenfor den konkrete investeringsstrategi.

Porteføljen i ATP REP II er sammensat af 3 ejendomsfonde med forskellige strategier. Diversifikation er geografisk sket mellem Europa og USA. Investeringerne er spredt på forskellige ejendomssegmenter inden for kontor, detailhandel, industri/logistik og boliger.

Det har endvidere været strategien at diversificere investeringerne via et antal ejendomsfonde med forskellig risikoprofil. De forskellige risikoprofiler betyder, at der er investeret i en fond med lav risiko (core), en værdiskabende fond med moderat risiko (value added) og endelig en opportunistisk fond, som de mest risikofyldte investeringer. Core fonde er karakteriseret ved, at ejendommene frembringer et stabilt cash flow fra lejekontrakter med lang varighed og begrænset udlejningsrisiko. Value added fonde tilfører værdi til ejendommene ved at stabilisere og optimere ejendommens cash flow. Opportunistiske ejendomsfondes formål er ofte at identificere ejendomme eller ejendomsprojekter med større risiko - eksempelvis udviklingsrisiko - og værdiskabelsen er ofte også baseret på anvendelsen af betydelig fremmedfinansiering.

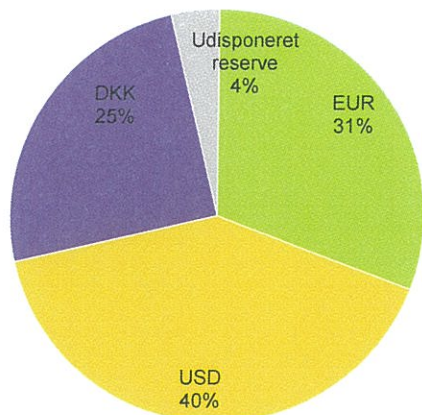
ATP REP II har siden stiftelsen i 2010 afgivet investeringstilsagn til 3 ejendomsfonde, hvorefter det samlede investeringstilsagn udgør 1.165 mio. kr. Heraf har selskabet siden stiftelsen indskudt 1.049 mio. kr. eller 90%.

Investorerne besluttede i 2013 ikke at foretage yderligere investeringer i selskabet, og kapitalgrundlaget er tilpasset det nuværende aktivitetsniveau.

Selskabets investeringstilsagn er afgivet i EUR, DKK og USD.

Figuren nedenfor viser fordelingen af kapitaltilsagn efter valuta.

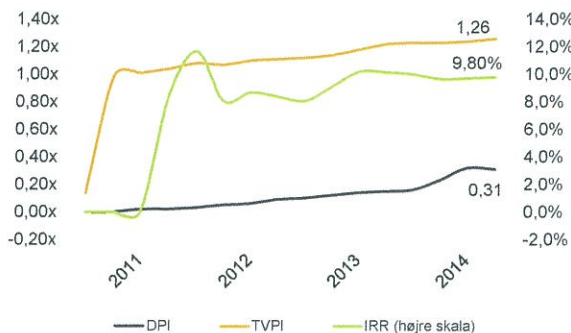
Tilsagn fordelt på valuta



I takt med at fondene realiserer deres investeringer gennem aktiesalg, gennemfører refinansieringer eller sælger ejendomme, returneres kapitalen til ATP REP II, som efterfølgende udlodder overskydende likviditet til sine investorer efter en aftalt udlodningsrækkefølge.

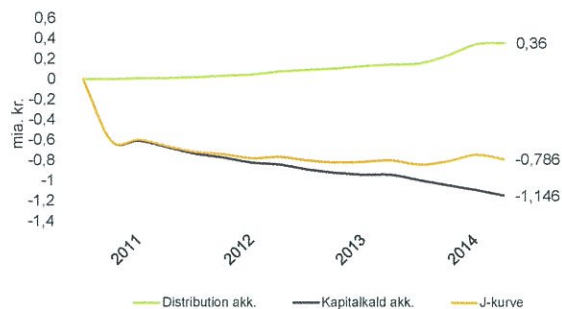
Figuren nedenfor viser udviklingen i nøgletal siden selskabets stiftelse.

Udvikling i nøgletal siden etablering



Figuren nedenfor med likviditetsmæssig J-kurve illustrerer netto betalingsstrømme over tid beregnet som ATP REP II's udlodninger til investorerne fratrukket ATP REP II's kapitaltræk fra investorerne. J-kurven viser oftest en netto negativ pengestrøm i de første år af en fonds levetid, indtil udlodningerne til investorerne begynder at overstige kapitaltrækkene.

Likviditetsmæssig J-kurve



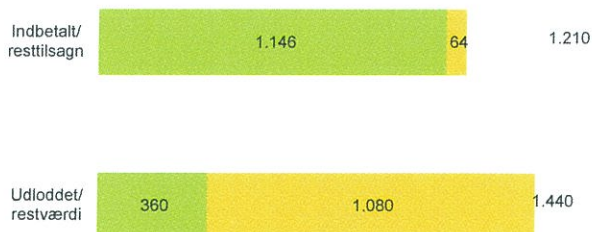
Alle porteføljefondene har afsluttet deres investeringsperiode, og derfor forventes kun få kapitaltræk i løbet af de kommende år. Betydelige udlodninger fra porteføljefondene forventes ikke før om 2-4 år, og derfor forventes J-kurven ej heller at blive positiv før dette tidspunkt.

Investorerne

Investorerne i selskabet består af kommanditisten og komplementaren. Kommanditisten er ATP og komplementaren er ATP REP GP II K/S som igen har en komplementar – ATP REP II ApS. Efter beslutning om ændring i kapitalgrundlaget har investorerne i alt stillet en investeringsramme på 1.210 mio. kr. til rådighed. Heraf udgør komplementarens andel 0,18 mio. kr. Komplementaren ejes af ATP og de medarbejdere, der er ansat i ATP Ejendomme A/S, men som er involveret i levering af managementydelser.

I takt med at porteføljefondene erhverver ejendomme, trækker fondene kapital fra ATP REP II's investeringstilsagn. Til finansiering af disse kapitaltræk, anmoder ATP REP II løbende investorerne om at indskyde kapital. Figuren nedenstående illustrerer, hvor stor en andel af investorernes samlede investeringstilsagn der er indbetalt henholdsvis tilbagebetalt. Genkaldelige udlodninger figurerer ikke i resttilsagnet.

Oversigt over kapitalforhold mellem ATP REP II og investorerne



Regnskabstal

Årets resultat

Årets resultat udgør et overskud på 88 mio. kr., som svarer til et afkast på 8,7%. Resultatet er på niveau med det forventede og derfor tilfredsstillende.

Resultatet af investeringsaktiviteten udgør 90 mio. kr. og sammensætter sig hovedsageligt af følgende poster:

- Udbytter og udlodninger udgør 36 mio. kr.
- Realiserede og urealiserede kursgevinster og værdireguleringer udgør 51 mio. kr.
- Realiserede og urealiserede valutakurspåvirkninger fra investeringer, m.v. udgør 3 mio. kr.

Administrationsomkostninger i forbindelse med selskabets investeringsvirksomhed udgør samlet 2 mio. kr.

Managementhonorarer til ejendomsfondenes udbydere og administratorer afholdes som hovedregel af fondene selv og betales således indirekte af fondenes investorer via modregning i fondenes afkast. Management honorarer til administration af ejendomsfondene udgør typisk 40-75 basispunkter årligt beregnet af ejendommenes værdi.

De interne administrationsomkostninger målt i forhold til afgivne investeringstilsagn på 1.165 mio. kr., svarer på årsbasis til 15 basispoint. Dette skal sammenholdes med en gennemsnitlig markedspris på 67 basispoint i lignende fond-af-fonde¹.

Balancen

Selskabets balance opbygges i takt med, at porteføljen af fonde udbygges og der trækkes kapital til fondenes investeringer. Aktiverne udgør ultimo året 1.108 mio. kr.

Størstedelen af balancen er kapitalandele i ejendomsfonde og sammensættes af kapitalandele som kvalificeres som associeret virksomhed samt andre værdipapirer og kapitalandele.

Øvrige balanceposter omfatter bl.a. markedsværdien af finansielle kontrakter, som er indgået med henblik på at reducere selskabets valutarisiko. Disse kontrakter indgås med ATP som modpart og markedsværdien medtages som enten tilgodehavende eller gæld hos tilknyttet virksomhed.

Selskabets finansiering sker altovervejende som egenkapital via indskud fra kommanditist og komplementar.

Værdiansættelse

Investeringerne foretages i unoterede ejendomsfonde. Der knytter sig derfor en særlig risiko til indregning og måling af dagsværdien af de enkelte investeringer.

Måling af dagsværdierne baseres primært på ejendomsfondenes egne dagsværdiansættelser. Målingen sker gennem anvendelse af en værdiansættelsesmodel, der opgør markedsværdien af egenkapitalen, hvor markedsværdien af de underliggende ejendomme løbende afspejles. Markedsværdien af ejendommene fastsættes oftest på basis af vurderinger fra eksterne mæglere og valuarer. Herudover foretager fondenes managere løbende en intern værdiansættelse baseret på ændringer i markedsforholdene, hvilket typisk udtrykkes i justering af

afkastkravet. Andre faktorer såsom stabiliteten af ejendommenes cash flow, markedsløje niveau, beliggenhed og lejernes bonitet indgår også i værdifastsættelsen.

Gennem en løbende overvågning af den økonomiske udvikling i de underliggende porteføljeinvesteringer tager ATP REP II aktivt stilling til værdien af investeringerne.

Eksposering /risici

I forbindelse med den løbende overvågning af porteføljeselskaberne monitoreres bl.a. investeringsaktiviteten, finansieringsforholdene og rapporteringen. Denne overvågning sker dels gennem løbende dialog med fondenes managere og dels ved deltagelse i Advisory Boards, hvor ATP REP II ofte har repræsentation.

Ud over den geografiske udbredelse af investeringerne spredes risiciene ved en diversifikation mellem et antal ejendomsfonde med forskellige managere, samt ved at afgive de største investeringstilsagn til fonde med lavere risiko. Det betyder, at der typisk er afgivet investeringstilsagn på 400-800 mio. kr. til "core" fonde, mens der til fonde med noget højere risikoprofil, er afgivet lavere investeringstilsagn på typisk 200-500 mio. kr.

Valutarisici

Investeringerne er foretaget i forskellige valutaer, hvilket medfører, at resultatet, pengestrømmene og egenkapitalen påvirkes af valutakursudsving. Det er ATP REP II's politik at afdække valutarisici i andre valutaer end EUR. Valutaafdækningen sker via valutaterminsforretninger. Der afdækkes kun risici på aktuelle markedsværdier, mens uudnyttede investeringstilsagn og fremtidige udlodninger fra porteføljefondene ikke afdækkes. De enkelte valutapositioner afdækkes i varierende omfang.

Renterisici

Der er ikke optaget fremmedfinansiering i selskabet, men der er ofte optaget fremmedfinansiering i porteføljefondene. Der vil således kun være en indirekte renterisiko, som kan påvirke fremtidige investeringsresultater. Porteføljefondene søger typisk at afdække renterisikoen via renteswaps eller lignende instrumenter.

Kreditrisici

Selskabet har ikke væsentlige kreditrisici vedrørende kunder eller samarbejdspartnere. Porteføljefondene har imidlertid qua lejekontrakter og anden modpartsrisiko naturlige kreditrisici. For ATP REP II's vedkommende søges disse kreditrisici imødekommet ved at sikre en tilstrækkelig spredning af investeringerne på flere fonde.

Likviditetsrisici

Selskabets kommanditist er en anerkendt finansiel og institutionel investor, som er underlagt Finanstilsynets tilsyn. Komplementarens kapitalgrundlag er fuldt indbetalt til komplementarselskabet og den udisponerede kapital indestår som likvid kapital i et anerkendt dansk pengeinstitut. Derfor anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskedent.

Samfundsansvar

ATP REP II udøver – som en del af ATP Koncernen – forretningsdrevet samfundsansvar, hvilket betyder, at alle tiltag skal medvirke til at realisere ATP's hovedformål; at sikre nuværende og fremtidige pensionister økonomisk grundtryghed.

¹ INREV: Fund of funds Study, 2012

ATP REP II som investor

For alle investeringer vurderes forhold omkring langsigtet bæredygtighed og energiforbrug konkret i forhold til gældende og forventede fremtidige lovgivningskrav til såvel eksisterende som nye investeringer.

ATP REP II som virksomhed

Som virksomhed er det vigtigt for ATP REP II at have en stabil og veluddannet medarbejderportefølje, et fysisk og psykisk godt arbejdsmiljø samt fleksibilitet.

Der henvises til ATP Koncernens årsrapport for 2014, hvor samfundsansvar er omtalt i ledelsesberetningen samt i en særskilt artikel.

Organisation og selskabsledelse

Selskabets øverste ledelse er i maj 2014 ændret således, at ATP's tidligere økonomidirektør er udtrådt af bestyrelsen, som følge af fratrædelse. Selskabets bestyrelse har siden 6. maj 2014 efter vedtægterne været beslutningsdygtig med alene 2 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen forventes suppleret til minimum 3 medlemmer på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2015.

Komplementarselskabet

Det har været kommanditistens ønske at skabe et sammenfald af interesser mellem de medarbejdere, der er ansat i ATP Ejendomme A/S, men som er involveret i levering af managementydelser til ATP REP II og kommanditisten – især på langt sigt. Der er derfor etableret et investeringsprogram for de pågældende personer gennem komplementarselskabet.

Komplementaren har ubegrænset ansvar for kommanditselskabets forpligtelser. Komplementarens andel af afkastet fra kommanditselskabet er succesafhængig.

Komplementarselskabet modtager en forholdsmæssig større udlodning (skævdeling) end kommanditisten, når sidstnævnte har opnået en minimumsforretning på 6% p.a. Omfanget og fordelingen af skævdelingen er illustreret i note 9.

Forventninger

I 2015 forventes et resultat på niveau med 2014 som følge af den forventede markedsudvikling. Dette baseres på forventninger til fondenes evner til at skabe merværdier i ejendommene samt at afhænde færdigudviklede ejendomme.

Der er forventninger til svag vækst i økonomierne i Europa og en anelse højere vækst i USA i 2015. Det lave renteniveau i Europa forventes at fastholde en positiv udvikling på ejendomsmarkederne. I USA forventes generelt vækst i markedslejeniveauer, som dog delvist forventes at blive modsvaret af stigende afkastkrav.

Porteføljefondenes forventes i 2015 fortsat at trække på investeringstilsagnene.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ingen væsentlige eller usædvanlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for ATP Real Estate Partners II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. januar 2015

Direktion:



Michael Nielsen
direktør

Bestyrelse:



Henrik Gade Jepsen
formand



Fredrik Martinsson

Intern revisions erklæringer

Til kapitalejerne i ATP Real Estate Partners II K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners II K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervs sikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 27. januar 2015



Peter Jochimsen
Revisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ATP Real Estate Partners II K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ATP Real Estate Partners II K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse samt noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 27. januar 2015

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor


Bill Haudal Pedersen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for ATP Real Estate Partners II K/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Der er jf. ARL § 11, stk. 3 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder nedskrivninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Investeringer, tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursavancer og -tab medtages i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i posterne tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder henholdsvis gæld til tilknyttede virksomheder, idet kontrakter indgås med moderselskabet som modpart. Modregning af positive og negative værdier foretages alene, når selskabet har ret til og intention om at afregne flere kontrakter samlet (dvs. differenceafregning).

Ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse for så vidt angår den del, der er sikret.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelser-

ne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i værdien af det sikrede, indregnes i tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger, vedrørende sådanne sikringstransaktioner, overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen under kursgevinster og -tab.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder, indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele omfatter renter, udbytter, realiserede og urealiserede værdireguleringer af disse poster samt valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året forbundet med udførelsen af Selskabets investeringsaktivitet. I administrationsomkostningerne er indeholdt honorar til ATP og ATP Ejendomme A/S for det administrationsarbejde, der udføres for Selskabet. Ligeledes er der i administrationsomkostningerne for 2013 indeholdt et beløb vedrørende personaleomkostninger, som udbetaltes til medarbejderne via ATP REP I.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter indeholder renter af likvide beholdninger.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, idet kommanditselskabets resultat indgår i kommanditistens og komplementarens skattepligtige indkomst.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder, andre værdipapirer og kapitalandele samt udlån til porteføljeverksomheder omfatter kapitalandele i porteføljefonde og værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Værdiregulering indregnes løbende i resultatopgørelsen.

For investeringer i porteføljeselskaber, hvor der ikke findes en noteret dagspris, værdiansættes investeringen på baggrund af en beregnet dagspris, hvor underliggende ejendomme og øvrige balanceposter er indregnet til dagsværdi.

Såfremt dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, anvendes kostprisen. I kostprisen er indeholdt omkostninger forbundet med anskaffelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, samt anden gæld omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt omkostninger afholdt i regnskabsåret men som endnu ikke er betalt.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet omfatter administrationsomkostninger reguleret for ændring i driftskapital, inkluderer pengestrømme mellem selskabet og fonde der er investeret i samt direkte investeringer i kapitalandele.

Da selskabets primære aktivitet er investeringsaktivitet, præsenteres investeringsaktiviteter ikke særskilt.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter indskud og udlodning til kommanditselskabets kommanditister og komplementar.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Total Value to Paid In (TVPI):

Værdien af udlodninger til investorerne + værdien af den resterende portefølje / Indbetalt kapital fra investorerne.

Distributed to Paid In (DPI):

Værdien af udlodningerne til investorerne / Indbetalt kapital til investorerne.

IRR:

Intern rente beregnet på baggrund af de realiserede cashflows og datoen for cashflowet samt værdien af egenkapitalen.

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2014	2013
Renter og udbytter			
Udbytter og udlodninger, netto		<u>35.886</u>	<u>31.498</u>
Renter og udbytter i alt		<u>35.886</u>	<u>31.498</u>
Kursgevinster og - tab			
Indtægter samt kurstab fra kapitalandele i associerede virksomheder	1	4.232	5.926
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	<u>50.111</u>	<u>78.526</u>
Kursgevinster og – tab i alt		<u>54.343</u>	<u>84.452</u>
Resultat af investeringsvirksomhed		<u>90.229</u>	<u>115.950</u>
Administrationsomkostninger	3	<u>-1.814</u>	<u>-3.094</u>
Resultat af primær drift		<u>88.415</u>	<u>112.856</u>
Finansielle poster			
Finansielle omkostninger		<u>-24</u>	<u>-1</u>
Årets resultat		<u>88.391</u>	<u>112.855</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til egenkapitalen		<u>88.391</u>	<u>112.855</u>
		<u>88.391</u>	<u>112.855</u>

Balance pr. 31. december

tkr.	Note	2014	2013
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	67.832	165.541
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	<u>1.033.039</u>	<u>827.285</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1.100.871</u>	<u>992.826</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.100.871</u>	<u>992.826</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.148
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>11.156</u>
Likvide beholdninger		<u>7.175</u>	<u>4.325</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.175</u>	<u>15.481</u>
Aktiver i alt		<u>1.108.046</u>	<u>1.008.307</u>
Passiver			
Egenkapital			
Kommandatisters og komplementares indskud		1.146.046	943.940
Overført resultat		294.650	206.259
Udlodning til kommandiist og komplementar		<u>-360.409</u>	<u>-145.572</u>
Egenkapital i alt	6	<u>1.080.287</u>	<u>1.004.627</u>
Kortfristet gæld			
Skyldige kapitaltræk		6.500	3.253
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.223	406
Anden gæld		<u>36</u>	<u>21</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>27.759</u>	<u>3.680</u>
Passiver i alt		<u>1.108.046</u>	<u>1.008.307</u>
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Fordeling af anparter i komplementar ATP Real Estate Partners II K/S og Incitamentsprogrammer	9		

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Kommandit- selskabskapital	Overført resultat	Udlodning til kommanditist og komplementar	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	943.940	206.259	-145.572	1.004.627
Indbetaling kommanditselskabskapital	202.106	0	0	202.106
Udlodning til kommanditist og komplementar	0	0	-214.837	-214.837
Årets resultat	0	88.391	0	88.391
Egenkapital 31. december 2014	1.146.046	294.650	-360.409	1.080.287
Egenkapital 1. januar 2013	842.180	93.404	-77.620	857.964
Indbetaling kommanditselskabskapital	101.760	0	0	101.760
Udlodning til kommanditist og komplementar	0	0	-67.952	-67.952
Årets resultat	0	112.855	0	112.855
Egenkapital 31. december 2013	943.940	206.259	-145.572	1.004.627

Pengestrømsopgørelse

tkr.	2014	2013
Udbetalinger til porteføljefonde	-147.249	-83.863
Udlodninger fra porteføljefonde	171.473	0
Pengestrømme fra renter og udbytter	35.886	31.497
Renter af likvide beholdninger	-24	0
Realiserede valutakursgevinster og – tab	-42.723	20.305
Administrationsomkostninger	-1.782	-3.490
Pengestrøm fra driftsaktiviteter	15.581	-35.551
Kontante indskud fra investorer	202.106	101.760
Udlodning til investorer	-214.837	-67.952
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-12.731	33.808
Ændring i likvider	2.850	-1.743
Likvider primo	4.325	6.068
Likvider 31. december	7.175	4.325

Noter

tkr.	2014	2013
1 Kursgevinster og –tab, associerede virksomheder		
Kursgevinster og –tab, associerede virksomheder	4.232	5.926
Kursgevinster og –tab, associerede virksomheder, i alt	4.232	5.926
2 Kursgevinster og –tab, andre værdipapirer og kapitalandele		
Kursgevinster og -tab, investeringer	46.659	81.826
Valutakursgevinster og -tab, investeringer	78.131	-24.184
Valutakursgevinst og -tab, terminsforretninger	-73.395	20.767
Valutakursgevinst og -tab, pengekonti	-1.284	117
Kursgevinster og –tab, andre værdipapirer og kapitalandele, i alt	50.111	78.526
3 Administrationsomkostninger		
De samlede personaleomkostninger ekskl. gage m.v. til Direktion udgør:		
Løn og gager	0	5.004
Pensioner	0	881
Andre omkostninger til social sikring	0	65
Personaleomkostninger i alt	0	5.950
Direktion, samlet for ATP Ejendomme A/S, ATP Real Estate Partners I K/S og II K/S	2.299	2.238
Heraf arbejdsgiverbetalt pensionsbidrag	331	318
Antal ansatte gennemsnitligt	0	7

Selskabet har pr. 1. januar 2014 ingen ansatte. De tidligere ansættelsesforhold er overført til ATP Ejendomme A/S og denne enhed leverer herefter en managementydelse til Selskabet og erlægges med et managementhonorar. Tidligere var alle medarbejdere ansat med ansættelseskontrakter som indeholdt splitansættelse hos henholdsvis ATP, ATP REP I og ATP REP II. Af praktiske årsager udbetaltes personaleomkostninger via ATP REP I. Herefter blev personaleomkostningerne fordelt på basis af tidsregistrering imellem de involverede selskaber. Oplysningerne vedrørende de samlede personaleomkostninger omfatter således de samlede omkostninger til de involverede medarbejdere før der foretages fordeling i henhold til splitansættelsen og tidsregistrering.

Incitamentsprogrammet til direktionen og ledende medarbejdere, ansat hos ATP Ejendomme A/S, men involveret i levering af managementydelser til ATP REP II, omfatter mulighed for at erhverve anparter i komplementarselskabet. Komplementaren modtager et skævdelingsbeløb (carried interest) ved afkast i kommanditselskabet over 6% p.a. Der henvises til note 9.

Noter

tkr.

	2014	2013
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	154.045	154.045
Tilgang i året	64.725	0
Afgang i året	<u>-146.602</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>72.168</u>	<u>154.045</u>
Årets nedskrivninger	<u>-4.336</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-4.336</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	11.496	5.570
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger	-11.496	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>5.926</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>11.496</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>67.832</u>	<u>165.541</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Stemmeandel
Norden IV K/S	Denmark	32,36%	32,36%

Ovenstående kapitalandele er indregnet til dagsværdi. Der er ingen interne avancer eller tab fra samhandel med associerede virksomheder. Alle udenlandske associerede virksomheder er indregnet og målt som selvstændige enheder.

5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Anskaffelsessum primo	669.773	586.757
Tilgang i året	85.771	83.016
Afgang i året	<u>-4.807</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>750.737</u>	<u>669.773</u>
Årets nedskrivninger	<u>-4.430</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger pr. 31. december	<u>-4.430</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	157.512	99.870
Årets opskrivninger	<u>129.220</u>	<u>57.642</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>286.732</u>	<u>157.512</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>1.033.039</u>	<u>827.285</u>

Noter

tkr.	2014	2013
6 Egenkapital		
I overensstemmelse med kommanditselskabskontrakten har investorerne indgået aftale om, at indbetale op til kr. 1.210.420 i takt med behovet for kapital i selskabet.		
31. december udgør investorernes resterende tilsagn inkl. genkaldelige udlodninger.	<u>116.089</u>	<u>268.680</u>
7 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser		
Resterende investeringstilsagn til ejendomsfonde	<u>165.389</u>	<u>266.500</u>
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger i selskabet.		
8 Nærtstående parter		
A) Bestemmende indflydelse		
ATP, Kongens Vænge 8, 3400 Hillerød	Ejer 99,985%	Ejer 99,985%
Kongens Vænge 8		
3400 Hillerød		
Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for ATP. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.atp.dk .		
ATP REP GP II K/S	Ejer 0,015%	Ejer 0,015%
Gothersgade 49, 1.		
1016 København K		

Noter

9 Fordeling af anpartar i komplementar ATP REP GP II K/S

Ejere	Dato for programmet etablering	Kursværdi af erhvervede anpartar (erhvervelseskurs)	Antal anpartar	Erhvervelseskurs
Direktion	21-12-2010	165.289	2.467	67
Ledende medarbejdere	21-12-2010	250.044	3.732	67
Øvrige medarbejdere	21-12-2010	59.898	894	67
ATP	21-12-2010	194.769	2.907	67

Parametre for skævdeling

Hurdle rate	6% p.a.
Carried interest	2,25%

Scenarier for skævdeling

Afkast i ATP Real Estate Partners II K/S i % p.a.	Carried Interest Mio. kr. (2010 kr.)	% af investerings-tilsagn
0	0,0	0,00
6	0,0	0,00
10	3,9	0,33
15	9,7	0,80
21	18,8	1,70
25	18,8	1,70

Kommentarer

ATP REP GP II K/S har afgivet et samlet investeringstilsagn på 181.564 kr. til ATP Real Estate Partners II K/S.

Komplementaren, ATP REP GP II K/S modtager et skævdelingsbeløb ved afkast i kommanditselskabet over 6% p.a.

Der er etableret et absolut loft over værdien af carried interest programmet svarende til 18,8 mio. kr. beregnet i 2010 kroner.

Skævdelingsbeløbet udbetales til ATP REP GP II K/S med 2,25% indtil skævdelingsloftet nås.

Forudsætning for beregningen er det nuværende investeringstilsagn på 1,2 mia. kr.

Porteføljeoversigt

Portefølje	Hjemsted	Strategi
ECE European Prime Shopping Center GP Fund A	Tyskland	Value added
Prime Property Fund, LLC	USA	Core
Ejendomsselskabet Norden IV K/S	Danmark	Opportunistisk

ATP Real Estate
Gothersgade 49, 1. th..
1123 København K

Telefon 33 36 61 61
Telefax 33 36 61 62
info@atp-realestate.dk
www.atp-realestate.dk